

Vērtējums Nr. 26 – VER 11581 Dz

Nekustamā īpašuma
novērtējuma atskaite

Novērtējuma pasūtītājs: zvērināta tiesu izpildītāja Inta Kešāne

Silciema iela 9, dz. 2, Rīga, LV-1024



Darba izpildītājs: SIA „Arco Real Estate”
Latvijas Nekustamā īpašuma vērtētāju asociācijas loceklis.

*Nekustamā īpašuma vērtējuma PDF dokuments ir parakstīts ar elektronisko parakstu.
PDF formāta dokumentu var pārbaudīt portālā www.eparaksts.lv vai ar programmatūru “eParakstītājs 3.0”*

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi:

Silciema iela 9, dz. 2, Rīga, LV-1024.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2026. gada 30. jūnijā.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem, par ticamiem tiek pieņemti VZD Kadastra dati. Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja asistents ir iepazinies.

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaides sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2013. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt, izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaides tekstā.

Vispārējā informācija par vērtējamo objektu

Novērtējamais objekts:

objekts sastāv no:	Dzīvokļa īpašuma Nr. 2 ar tam piederošajām kopīpašuma domājamām daļām no zemes gabala un apbūves 4593/355088 apmērā.
Kadastra numurs:	0100 917 6158 (dzīvoklis).
platība:	46 kv.m., t.sk. ārtelpas nav (saskaņā ar VZD KR datiem).
stāvoklis:	Apmierinošs*. <i>*Dzīvokļa īpašuma iekštelpu apskate vērtētājam nav nodrošināta, tādēļ par iekštelpu tehnisko stāvokli pārliecināties nevar. Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta ar pieņēmumu, ka iekšelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.</i>
pašreizējā izmantošana:	Dzīvoklis.
labākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis.
infrastruktūra:	Labi attīstīta.
labierīcības:	Elektroapgāde, kanalizācija, ūdens, centralizēta apkure.
ESG faktoru ietekme:	Nav konstatēta, skatīt 5.lpp un 7.lpp.
Apbūves ilgtspēja un energoefektivitāte:	Nav.
Atjaunojamās enerģijas izmantošana:	Netiek izmantota.
Nesaskaņota pārbūve:	Nav konstatēta**. <i>**Kadastrālās uzmērīšanas lietas plāns vērtētājam nav iesniegts kā arī dzīvokļa īpašuma iekštelpu apskate vērtētājam nav nodrošināta, tādēļ par dzīvokļa plānojuma atbilstību dabā pārliecināties nevar. Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta ar pieņēmumu ka dzīvoklī nav veikta nesaskaņota pārplānošana un pārbūve.</i>
Īpašie pieņēmumi:	Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta ar pieņēmumu, ka dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Piespiedu pārdošanas noteikta ar pieņēmumu ka dzīvoklī nav veikta nesaskaņota pārplānošana un pārbūve.
Īpašuma tiesības:	Saskaņā ar Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 14798-2 ierakstu īpašnieks Valdis Babāns.
Apgrūtinājumi:	Atzīme –nekustamais īpašums ir bezmantinieka manta.
Vērtējuma mērķis:	Piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana iesniegšanai zvērinātai tiesu izpildītājam Intai Kešānei pamatojoties uz 2026. gada. 25. jūnija pieprasījumu Nr. 07012/061/2026-NOS. Novērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
Objekta apsekošanas datums:	2026. gada 30. jūnijā
Vērtēšanas datums:	2026. gada 30. jūnijā
Atskaides sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Vērtējumu veica : SIA ARCO REAL ESTATE, reģ. Nr.40003323328
Latvijas Nekustamā Īpašuma vērtētāju asociācijas loceklis. Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr. 20.
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs – Māris Laukalējs, Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas sertifikāts Nr. 30, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs kopš 1998.gada. Atzīts
Eiropas vērtētājs (Recognised European Valuer) TEGoVA sertifikāts REV-LV/LĪVA/2016/1.

Pēc vērtētāja viedokļa nekustamā īpašuma ar adresi **Silciema iela 9, dz. 2, Rīga, LV-1024**,
visvairāk iespējamā **piespiedu pārdošanas vērtība** ar realizācijas laiku līdz 6 mēnešiem
novērtēšanas dienā, tas ir 2026. gada 30. jūnijā, ir noteikta:

EUR 24 000 (divdesmit četri tūkstoši eiro).

Novērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt lietota citiem nolūkiem kā
teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāja un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas
katrā gadījumā atsevišķi.

Pateicamies par sadarbību!

SIA "Arco Real Estate"
Valdes loceklis. Vērtēšanas nodaļas vadītājs
Nekustamā īpašuma vērtētājs
Māris Laukalējs
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 30
Recognised European Valuer REV-LV/LĪVA/2016/1

Vērtējumu sagatavoja:
SIA "Arco Real Estate"
Nekustamā īpašuma vērtētāja asistents
Oskars Dārziņš
Tālr.: +371 27004850

Saturs.

1. Vēstule pasūtītājam.

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.

Fotofiksācija.

2. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

3. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

4. Objekta vērtējums.

4.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

4.2. Objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums.

4.3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

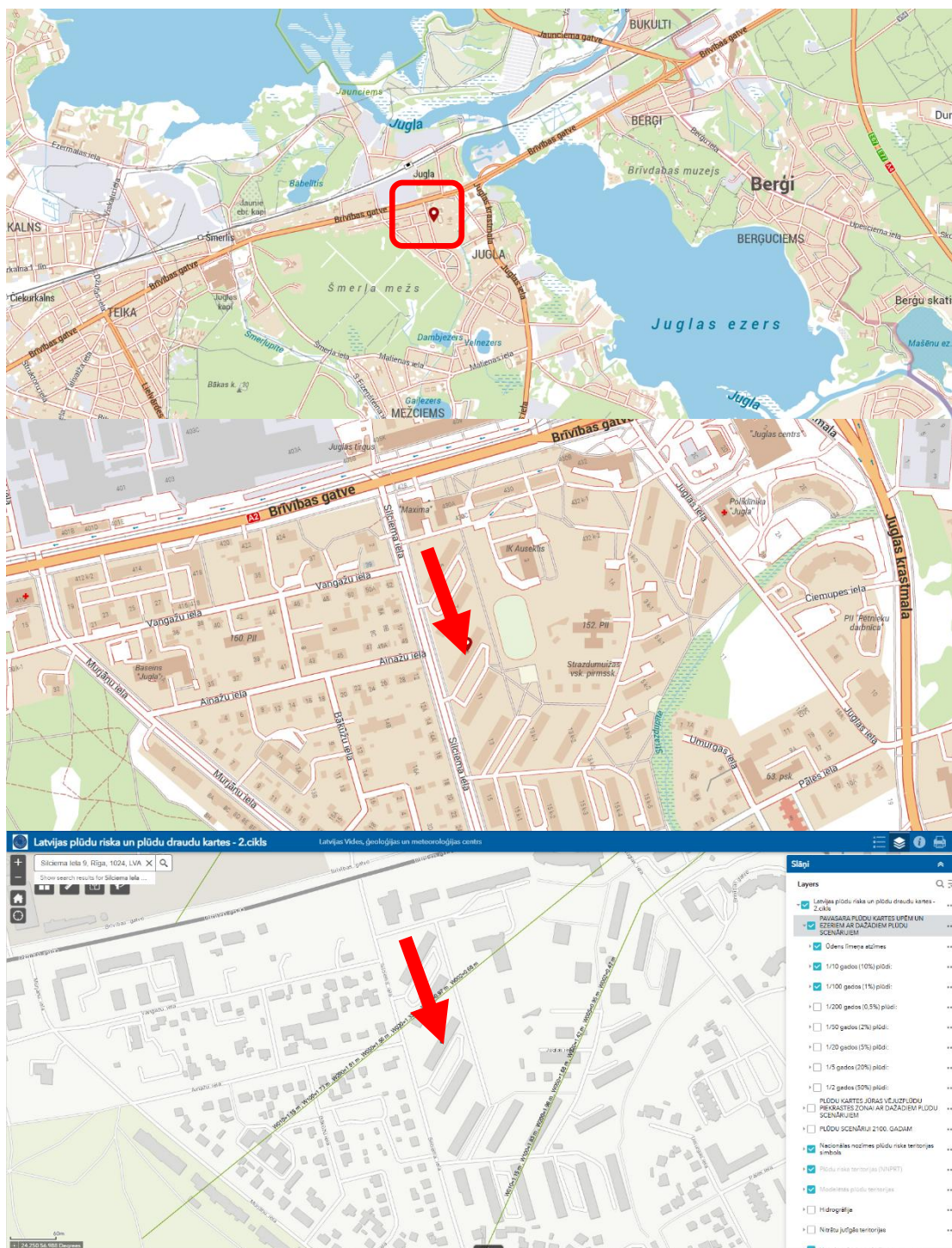
4.4. Objekta vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju (metodi).

5. Slēdziens.

6. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

7. Neatkarības apliecinājums.

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.



1/10 gados: Nē
1/100 gados: Nē

Vērtējamā objekta fotoattēli 2026. gada 30. jūnijā.

1.-3. Attēls. Dzīvojamās ēkas fasādes.



4. Attēls. Skats uz ieejas durvīm kāpņutelpā uz dzīvokli Nr. 2.



5.-6. Attēls. Skats uz piebraucamo ceļu un tuvāko apkārtni.



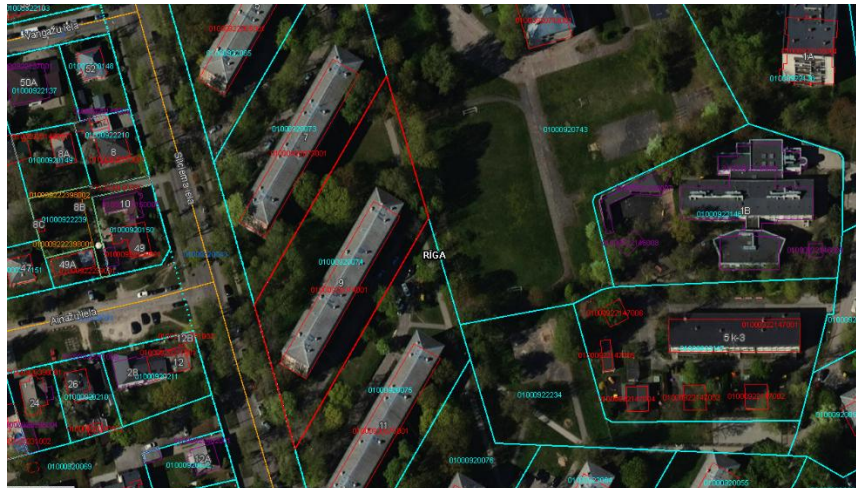
2. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Atrašanās vietas raksturojums.

Novērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētā, Juglas apkaimē. Apkārtējā apbūve – pārsvarā daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, komerciāla rakstura apbūve. Pieklūšana – laba. Infrastruktūra uzskatāma par labi attīstītu. Mikrorajons ir vidēji kopts un tā prestižs nekustamā īpašuma tirgū ir vidējs.

Zemes gabala un ēkas raksturojums.

Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka izvietota uz zemes gabala (kad. apz. 0100 092 0074) Kopīpašuma domājamās daļas no zemes gabala (kad. apz. 0100 092 0074) ir īpašuma sastāvā.



Tab.1			
Zemes gabala raksturojums			Apbūves ilgtspēja un energoefektivitāte
Zemes gabala kadastra apzīmējums	01000920074.		Energoefektivitāte
Zemes gabala platība, kv.m.	4308		Energoefektivitātes sertifikāta veids
Piebraukšana	laba		Sertifikāta derīguma datums
Nozīrojums	nav		Energoefektivitāte klase apkurei
Vārti	nav		Primārās enerģijas novērtējums
Labiekārtojums	ir		Gandrīz nulles enerģijas ēka
	ceļņi	asfalta seguma	Atbilstība minimālenergoefekt. prasībām
	zālājs	ir	
	koku krūmu apaugums	atsevišķi krūmi/koki	
	laukumi	asfalta seguma	
Ēkas raksturojums, labiekārtojums, piekļūšana			Atjaunojamā enerģija, kWh/gadā
Ēkas kad.apz.	01000920074001.		Ir/nav (jauda, kWh/gadā)
Ēkas sērija, projekts	hruščova laika (paneļu)		Saules enerģija, karstā ūdens sildīšanai
Eksploatacijas uzsākšana, gads	1962		Zemes siltumslūņņa iekārtas apkurei
Stāvu skaits, dzīvokļa stāvs	1(5)		Gaisa siltumslūņņa apkurei
Kopējā platība, kv.m.	4598.6		Vēja enerģija, elektrības ražošanai
Apkurināmā platība (iekārtelpu)	4598.6		Hydroenerģijas iekārtas elektr. ražošanai
Nolietojums, pēc kadastra,%	V2 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī		Saules enerģija, elektrības ražošanai
Apkures veids	ēka pieslēgta pilsētas apkures sist.		
Ēkas fasādes siltināta,	nav		Tehniskais stāvoklis pārvaldība
Telpu insolācija un dabīgais apgaismojums	ir		Nesaskarotais pārbrīves
Elektroauto uzlādes iespējas	nav		Ēkas mūsdienīgums
Atkritumu apsaimniekošanas iespējas	ir		Ēka iekļauta "graustu" sarakstā
Sabiedriskais transporta pieejamība	ir		Trūkumi, neatbilstība prasībām
Pieejamība personām ar invalid.	nav		
Pieejamība personām ar invalid.	nav		
Vides, sociālās, pārvaldības risku faktori (ESG)			Klimats un vide
Informācijas avoti		Ietekme uz TV	Veiktie pasākumi lai mazinātu riskus
Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem, reizi 10 gados	https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebu/eta/ipludu-riska-un-pludu-dra	0	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem, reizi 100 gados	https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebu/eta/ipludu-riska-un-pludu-dra	0	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par stipru lietusgāzu izraisītiem plūdiem	nav datu	0	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par vētras riskiem un to izraisītiem plūdiem	nav datu	0	
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	nav datu	0	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par krasta erozijas riskiem	https://prie.lv/gmc.lv/GeoRiga	0	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par augsnes eroziju vai degradāciju	nav datu	0	
Informācija par karstuma viļņu riskiem	nav datu	0	
Informācija par ūdens stresa un sausuma ietekmi uz ūdensapgādi	nav datu	0	
Informācija par smago nokrišņu (krusa, ledus sniegs) riskiem	nav datu	0	
Informācija par vides piesārņojumu risku	https://registri.vvd.gov.lv/piesarnojumu-daribu-vietu-karte/	0	
Bīstamu objektu tuvums	https://registri.vvd.gov.lv/piesarnojumu-daribu-vietu-karte/	0	
Ieguves resursu,dabas resursu karjeru tuvums	https://data.gov.lv/dati/eng/dataset/piesarnojumu-un-potencialu-piesarnojumu-vietas	0	
Gaisa piesārņojums un citu piesārņojumu iespējamība	https://data.gov.lv/dati/eng/dataset/piesarnojumu-un-potencialu-piesarnojumu-vietas/GeoRiga	0	
Troksņu piesārņojums (ielas, ielejas, dzelzceļš)	https://ru.celi.lv/iebu/ta/ta-celi-kartes/troksnu-kartes/	0	
Troksņu piesārņojums (industriālais troksnis)	GeoRiga	0	
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas atbilstība	nav	0	
Atrašanās aizsargājamās dabas teritorijās, izmaiņotās ierobežojumi	https://ozols.gov.lv/jub/	0	
Investīciju nepieciešamība vides risku mazināšanai	nav	0	
Vērtību ietekmējošā faktora ielums	0-nav ietekmes 1-maznozīmīga 2-nozīmīga 3 - ir būtiska ietekme		

Tab.2								
Ēkas konstruktīvie parametri, inženierkomunikācijas.								
* Konstrukciju apraksts pēc Kadastra datiem								
Pamatu konstrukcija		Vizuāli konstatēti bojājumi	Tehn.stāv. rakstr.	Pārsegumi (starpstāvu)		Vizuāli konstatēti bojājumi	Tehn.stāv. rakstr.	
laukameņu mūris				koka konstrukcijas				
ķieģeļu mūris				dzelzbetona	x	nav	apmierinošs	
dzelzbetons	x	nav	apmierinošs	monolītā dzelzbetona				
monolītā betona plāksne				metāla konstrukcijas				
pāļu konstrukcijas				Logi, durvis				
stabveida				Logi PVC stiklapakešu	x		labs	
				Logi alumīnija stiklapakešu				
Nesošais karkass/ārsienas				Logi koka stiklapakešu				
gulbūves konstrukcija				Logi koka odertipa				
koka karkasa				Ārdurvis metāla/alumīnija	x		labs	
ķieģeļu mūra				Ārdurvis PVC				
laukameņu mūris				Ārdurvis koka				
Dzelzbetona paneli	x	nav	apmierinošs	Inženierkomunikācijas				
monolītā betona				elektrības pieslēgums	x		labs	
dzelzbetona kolonnu/siju				ūdens	x		labs	
cits				kanalizācija	x		labs	
ar siltinājumu				gāzes pieslēgums	x		labs	
				kodicionieris				
Jumta konstrukcijas				ventilācija/rekuperācijas sistēma	X		labs	
Betona, dzelzbetona, ķieģeļu mūra velves	x	nav	apmierinošs	Apkures veids				
dzelzbetona konstrukcijas				centralizētā apkures sistēma - pilsētas	X		labs	
metāla karkasa konstrukcijas				centralizētā apkures sistēma - ēkai				
savietotā tipa				dzīvokļu individuālā apkures sistēma				
Jumta segums				Koplietošanas telpas				
asbestcimenta loksnes	x	nav	apmierinošs	ieejas mezgls	X		apmierinošs	
kārnīņu				ieejas halle				
bitumena šindeļu				ieejas halle ar konseržu/apsargu				
cits				kāpņu telpas				
betona dakstiņu								
metāla dakstiņu				Lifts				
				iedzīvotāju				
Ārējā apdare				kravas				
dekoratīvs apmetums	x	nav	apmierinošs					
dekoratīvās apdares plāksnes				Noliktavu telpu esamība				
koka dēļu apšuvums								
ķieģeļu mūris				Autonovietnes novietnes iespējas				
krāsnojums	x	nav	apmierinošs	pazemes slēgta/apkurināma				
				zem nojumes				
Kāpnes				pagalmā	x		labs	
koka konstrukciju				Velonovietnes iespējas				
metāla konstrukciju				pazemes slēgta/apkurināma				
betona konstrukciju	x	nav	apmierinošs	zem nojumes				
				pagalmā	x		labs	
Ēkas tehniskā stāvokļa kopējais raksturojums				apmierinošs				

Dzīvokļa raksturojums.

Novērtējamais objekts ir dzīvoklis, kas sastāv no divām istabām ar kopējo platību 46 kv.m. t.sk. ārtelpas nav. Griestu augstums: 2.5 m. Dzīvokļa novietojums ēkā – 1. stāvā (saskaņā ar VZD KR datiem).

— Telpas								
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	13.8	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	19.0	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	5.8	-
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	2.9	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	4.5	-

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu, autostāvvietu.

Pieklūšana ar sabiedrisko transportu nodrošināta ar autobusu un tramvaju.

Automašīnas novietošana iespējama iekšpagalmā un maksas autostāvvietās.

3. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:

- ✓ Labi attīstīta sociālā un transporta infrastruktūra,
- ✓ Kāpņu telpa slēdzama,
- ✓ Stabils pieprasījums pēc dzīvokļiem Rīgā sērijveida ēkās,
- ✓ Īpašumā domājamās daļas no zemes gabala zem ēkas.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

- ✓ Dzīvokļa novietojums ēkā – pirmajā stāvā.

4. Objekta vērtējums.

4.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

„Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā.” (LVS-401-0.p.6.4.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā un pastāvošo apbūvi,
- 2) ēku, kurā atrodas novērtējamais objekts, un tās tehnisko stāvokli,
- 3) dzīvokļa novietojumu ēkā,
- 4) telpu tehnisko stāvokli,
- 5) telpu pašreizējo izmantošanu – dzīvoklis,

secināms, ka novērtējamais objekts vislabāk izmantojams, kā dzīvoklis, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā visvairāk iespējamā tirgus vērtība noteikta atbilstoši labākajai izmantošanai.

4.2. Objekta vērtēšanas metožu izvēle un pamatojums.

Vērtējuma mērķis ir novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.11.

Tirgus noma (īre) ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.12.

Piespiedu pārdošanas terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Cena, par kuru pārdevējs piekrist pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.19.

Nekustamais īpašums - visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.14.

Nekustama lieta - zeme un cieši ar to savienotas lietas, kuras nevar pārvietot, ārēji nebojājot, t.sk. ilggadīgie stādījumi un derīgie izrakteņi, kā arī cilvēka veikti uzlabojumi, piemēram, ēkas un citi zemes gabala uzlabojumi un visi ar ēku cieši, fiziski savienoti piederumi, kā, piemēram, mehāniskas un elektriskas iekārtas, kas ir uzskatāmas par ēkas virszemes vai pazemes sastāvdaļu.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.13.

Cena ir par īpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai īpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no īpašuma vērtības citu personu uztverē.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.1.

Vērtība maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts.
Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.4.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Trīs galvenie tiesību veidi ir:

- a) *īpašuma tiesība* - pilnīgas varas tiesība pār nekustamo lietu, t. i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību, un to ietekmē tikai ar likumu, vai tiesas lēmumu noteikti, vai ar citām personām piešķirtām tiesībām saistīti lietošanas aprobežojumi,
- b) *lietojuma tiesība* - īpašnieka noteiktai fiziskai vai juridiskai personai piešķirta tiesība, t.i. personālservitūts, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus (piemēram, nomas vai īres tiesība, dzīvokļa tiesība),
- c) *Reālservitūta tiesība* – kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieka kādam noteiktam zemes gabalam par labu piešķirta, ar likumu, tiesas lēmumu, līgumu vai testamentu nodibināta tiesība, kas dod valdošā īpašuma katrreizējam īpašniekam laika, vietas vai izlietošanas veida ziņā ierobežotas tiesības lietot kalpojošo nekustamo īpašumu vai tā daļu (piemēram, ceļa servitūts, ēku servitūts).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

- Ienākumu pieeja (metode) (income approach).
- Tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieeja (metode) (direct sales approach).
- Izmaksu pieeja (metode) (cost approach).

Ienākumu pieeja (metode).

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Vispārējos gadījumos, šādi nekustamā īpašuma tirgus segmenta objekti veido tā īpašniekam ienākumus, kas rodas no objekta iznomāšanas. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ieguldījumu īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi; īpašnieka izmantotai ēkai - aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā). Ja ēka ir piemērota tikai noteikta veida komerciālai aktivitātei, ienākumi parasti ir saistīti ar faktisko vai potenciālo naudas plūsmu, kas varētu rasties šīs ēkas īpašnieka komercdarbības rezultātā. Iegādājoties ienākumus veidojošu īpašumu, investors/pircējs rēķinās ar šī īpašuma radīto ienākumu naudas plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir aplūkojams kā ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma, līdz ar to, periodiskie sagaidāmie ienākumi, kas tiek gūti no ilgtermiņa nomas, un ienākumi no objekta pārdošanas investīciju perioda beigās, veido periodisku ienākumu plūsmu, kas tiek pārvērsta šodienas vērtībā. Ienākumu no īpašuma pārdošanas investīciju perioda beigās sauc par reversiju. Reversijas vērtība tiek aprēķināta no pārdošanas ienākumiem atskaitot izdevumus saistītus ar pārdošanu. Šo procesu nekustamo īpašumu vērtēšanas procesā sauc par diskontēšanu, bet likmi ko pielieto nākotnes ienākumu pārvēršanā šodienas vērtībā sauc par diskonta likmi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu metodē pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā īpašuma pārvaldīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

$V = NOI/R$, kur NOI – gada tīrais ienākums; R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas likme ietver sevī ieguldītā kapitāla atguvi un ienākumu jeb peļņu par ieguldīto kapitālu. Ienākumi jeb peļņa par ieguldīto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības izmaiņām laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto ieguldījumu. Šis skaitlis investora gadījumā atspoguļo sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, bet īpašnieka izmantotā īpašuma gadījumā - sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atlīdzību par riskiem saistībā ar vērtējamajām īpašumtiesībām.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē netiek iekļauta sagaidāmais kapitāla pieaugums. Iepriekš minētās ienesīguma vai diskonta likmes lielumu nosaka vērtējuma mērķis. Ja mērķis ir noteikt aktīva vērtību konkrētam īpašniekam vai potenciālam īpašniekam, pamatojoties uz viņu specifiskajiem ieguldījumu kritērijiem, izmantotā likme var atspoguļot nepieciešamo atdevi vai vidējās svērtās kapitāla izmaksas. Ja mērķis ir noteikt tirgus vērtību, likmes pamatā būs novērojumi par to atdevi, kas ir ietverta tirgus dalībnieku darījumos ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām samaksājās cenās.

Atbilstoša diskonta likme ir jānosaka tirgus darījumos ietverto likmju analīzes rezultātā. Ja tas nav iespējams, diskonta likmes pamatā var tikt izmantota tipiska "bezriska" atdeves likme, kas ir koriģēta atbilstoši ar konkrēto tiesību nekustamā īpašumā saistītajiem papildus riskiem un iespējām.

Atbilstoša ienesīguma vai diskonta likme būs atkarīga arī no tā, vai ienākumu prognozes vai naudas plūsmas pamatā ir pašreizējais to līmenis, vai arī tai ir jāatspoguļo nākotnē sagaidāmā inflācijas vai deflācijas ietekme. Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, izanalizējot kopējo finansu tirgus situāciju un nekustamā īpašuma tirgus situāciju vērtēšanas brīdī un to prognozējamo attīstību, kā arī ņemot vērā ar nekustamā īpašuma segmentu saistītos riskus. Visbiežāk likmes noteikšanā tiek izmantoti dati par atbilstošā nekustamā īpašuma tirgus segmenta ienesīgumu un darījumu cenām, kā arī dati no ieguldītājiem.

Ienākumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- tiek veikta objekta pašreizējo ienākumu analīze atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam (nomas parametru un nosacījumu analīze vai tirgus nomas maksas aprēķins),
- tiek noteikta prognozējamās naudas plūsmas izmaiņas, stabilizācija un aprēķina periodi,
- tiek noteikti zaudējumi no telpu vakancēm vai nomas neieņemšanas riski, un noteikts efektīvais ienākums,
- tiek noteikti izdevumi, saistīti ar noteiktā izmantošanas veida nodrošināšanu, un atskaitīti no efektīvā ienākuma, iegūstot tīro ienākumu,
- tiek aprēķinātas kapitalizācijas un diskonta likmes, tiek noteikta reversijas vērtība,
- tiek aprēķināta atbilstošo periodu naudas plūsma un noteikta naudas plūsmas šodienas vērtība.

Salīdzināmo darījumu pieeja (metode).

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav

viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķini gaitā pielietotie faktori – īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtošanas, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas. Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

Salīdzināmo darījumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- salīdzināmo objektu (darījuma un piedāvājuma) atlase un parametru analīze,
- salīdzināmo objektu salīdzināšanas vienības izvēle,
- vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana – vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Izmaksu pieeja (metode).

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu metodi. To parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Tā galvenokārt tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Šīs pieejas pirmais solis ir pilno aizvietošanas izmaksu aprēķins. Tās parasti ir izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu. Izņēmums ir vienīgi gadījumi, kad īpašuma līdzvērtīga aizstāšana būtu iespējama, tikai izmantojot konkrētā īpašuma kopiju. Šajā gadījumā, lai nodrošinātu tirgus dalībnieku ar to pašu lietderību, aizvietošanas izmaksām vairāk atbilst konkrētās ēkas atjaunošanas vai kopijas izgatavošanas izmaksas, nevis mūsdienīga ekvivalenta izmaksas. Aizvietošanas izmaksās ir jāietver visas saistītās izmaksas, piemēram, zemes vērtība, infrastruktūras, projektēšanas un finansējuma izmaksas, kas var rasties tirgus dalībniekam līdzvērtīga aktīva izveidošanas gadījumā.

Tālāk ir jāveic mūsdienu ekvivalenta pilno aizvietošanas izmaksu korekcija atbilstoši vērtējamā īpašuma kopējam nolietojumam. Kopējā nolietojuma korekcijas mērķis ir izvērtēt, kāds, no potenciālo pircēju viedokļa, varētu būt konkrētā īpašuma vērtības samazinājums, salīdzinot to ar mūsdienīgu ekvivalentu. Kopējais nolietojums atspoguļo konkrētā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu.

Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Zemes gabala vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu metodi.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- ekonomiskais jeb ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (apkārtējā apbūve un izmantošanas veids, vide un izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū).

Vērtējumā pielietotas pieejas (metodes).

Vērtējumā tiek pielietota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekama informācija par veiktajiem darījumiem ar līdzīga veida īpašumiem.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo novērtējamais objekts ir ēkas daļa.

Ienākumu pieeja netiek piemērota, jo šādi īpašumi tiek izmantoti pārsvarā personīgai lietošanai un nevis kā ienākumus nesoši nekustami īpašumi. Bez tam aprēķins ar šo metodi dotu novērtējamā objekta reālai tirgus vērtībai neatbilstošu, tas ir, pārāk zemu rezultātu.

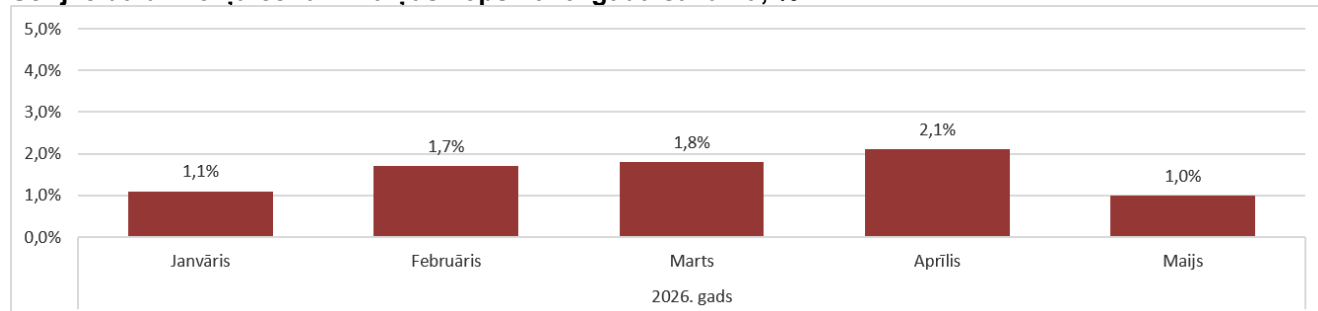
4.3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Sērijveida dzīvokļi, 2026. gada 1. jūnijs.

2026. gada maijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās bija vērojams cenu palielinājums – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās par 1 %.

Sērijveida dzīvokļu vidējā cena maijā pieaugusi līdz 956 EUR/m².

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2026. gada sākuma, %



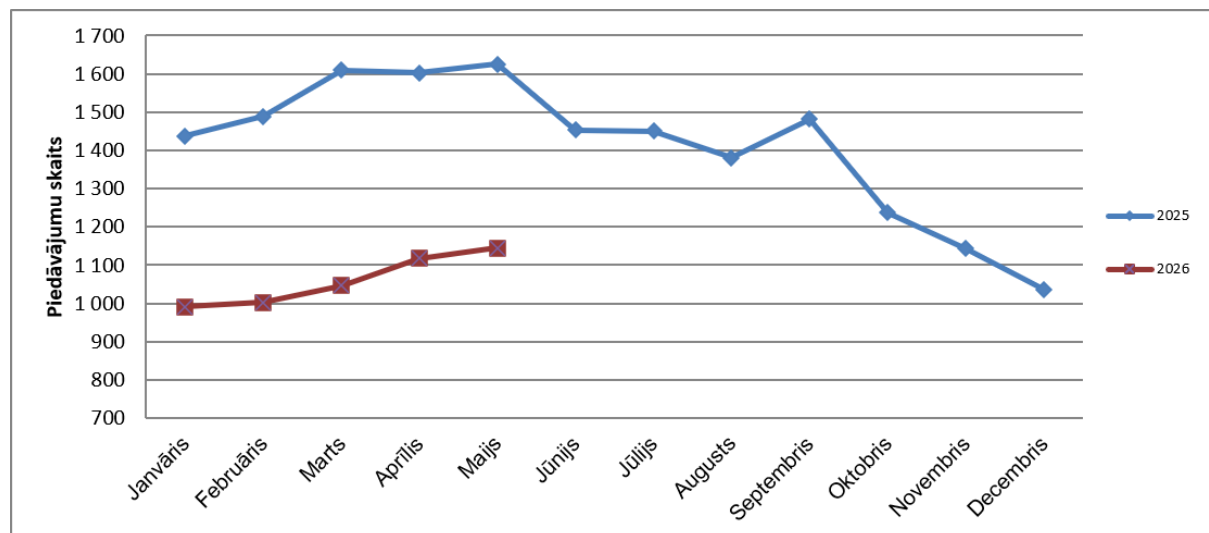
Avots: ARCO REAL ESTATE

Maijā konstatētais vidējās cenas pieaugums ir mazāks nekā iepriekšējos mēnešos. Kopumā dzīvokļu cenas kopš 2026. gada sākuma pieaugušas vidēji par 8 %. Prognozējams, ka 2026. gadā sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums būs viens no

augstākajiem pēdējā desmitgadē. Lai arī dzīvokļu piedāvājums turpināja palielināties, cenu pieauguma iemesls ir joprojām nepietiekamais dzīvokļu piedāvājums visos Rīgas mikrorajonos.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinās kopš gada sākuma. Tomēr tas joprojām ir būtiski zemāks kā iepriekšējā gadā. 2025. gada maijā piedāvājumā bija virs 1600 dzīvokļiem Rīgas lielākajos mikrorajonos, kas ir par 30% vairāk nekā šobrīd.

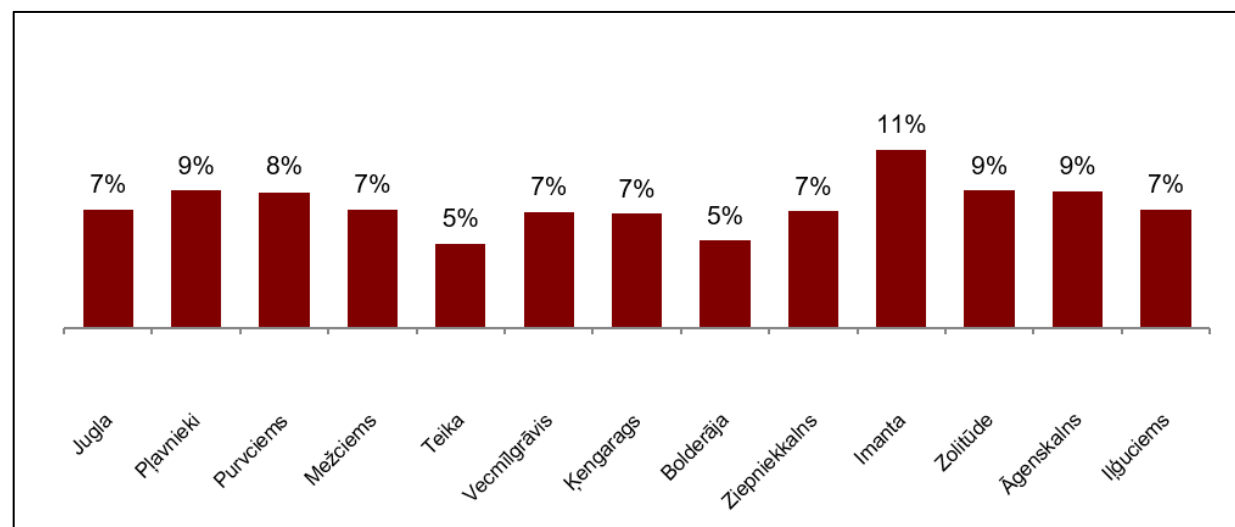
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2026. gada sākuma dzīvokļu cenas palielinājušās par 5-11 %. Lielākās dzīvokļu cenu izmaiņas novērojamas Imantā, kur tās šogad palielinājušās par 11 %. Arī Āgenskalnā, Zolitūdē un Pļavniekos šogad sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums ir salīdzinoši lielāks kā citos mikrorajonos – cenas vidēji palielinājušās par 9 %. Purvciemā šogad cenas sērijveida dzīvokļiem palielinājušās vidēji par 8%. Pārējos Rīgas mikrorajonos cenu izmaiņas šogad nepārsniedz 7 %. Vismazākās dzīvokļu cenu izmaiņas vērojamas cenu ziņā lētākajā mikrorajonā – Bolderājā, kā arī dārgākajā mikrorajonā - Teikā. Abos šajos rajonos dzīvokļu cenu pieaugums bija vidēji 5%.

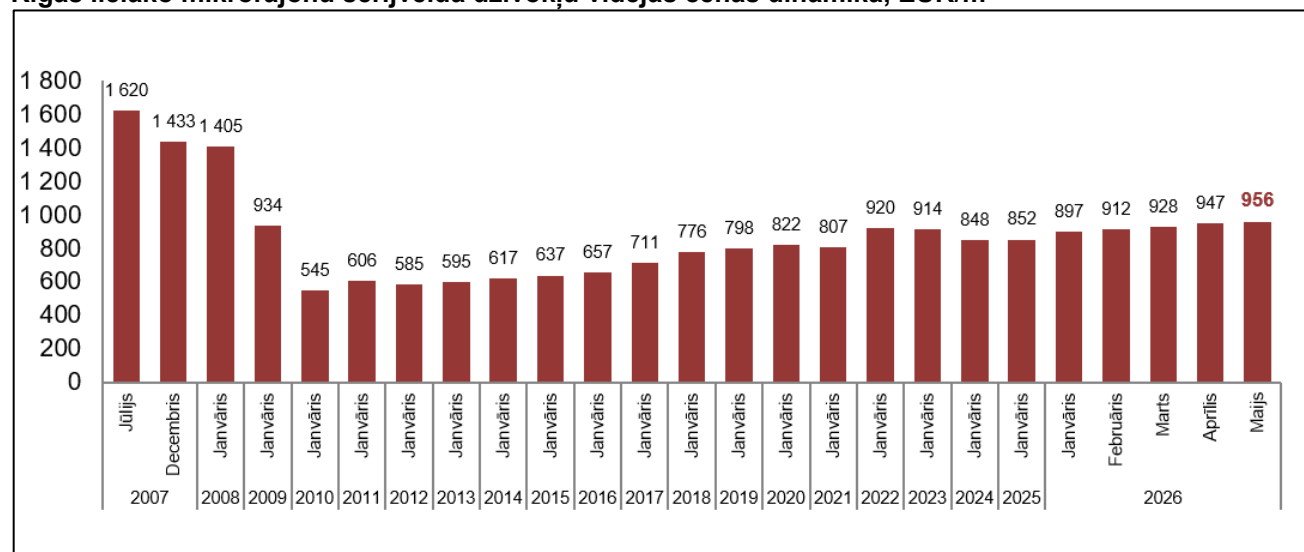
Dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2026. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

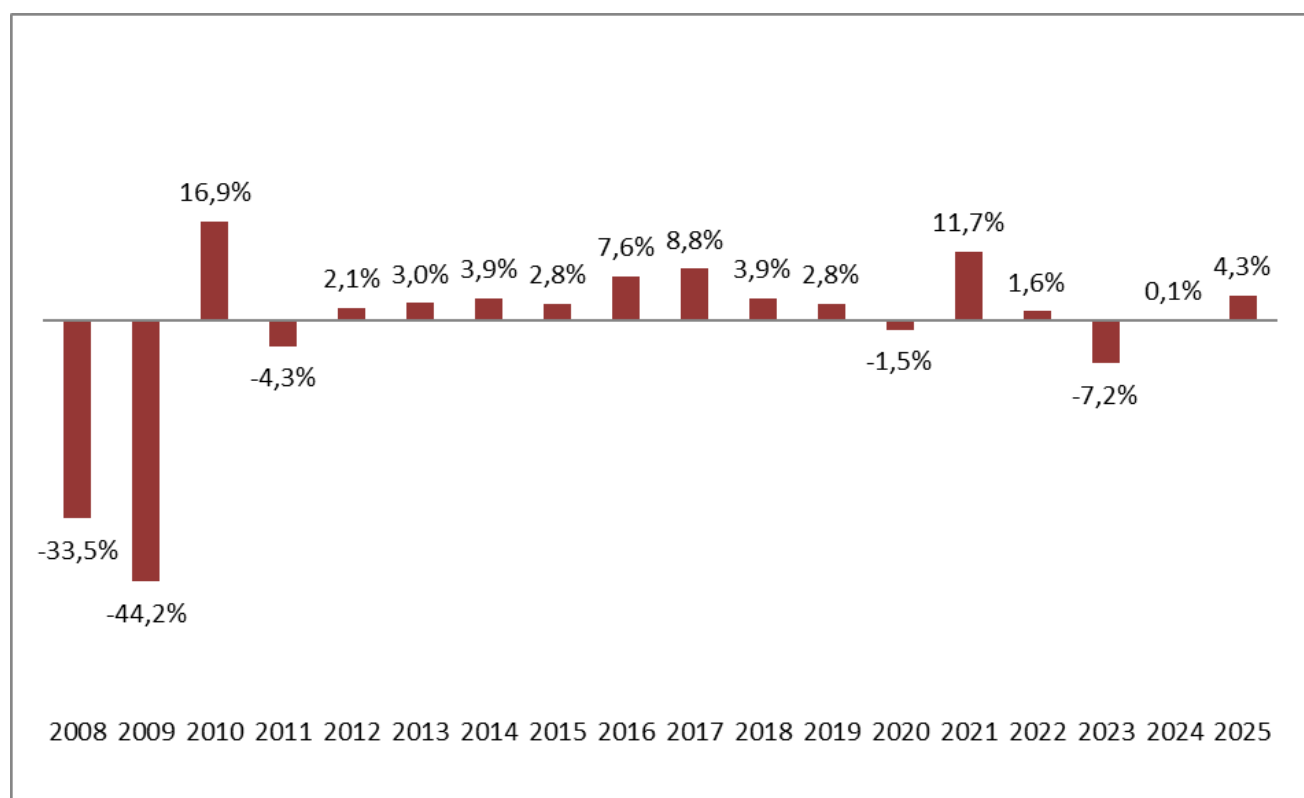
Maijā sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 956 EUR/m². Cenas bija par vidēji 41% zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1620 EUR/m².

Rīgas lielāko mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena maijā palielinājās vienas istabas dzīvokļiem (+0,7 %), divu istabu dzīvokļiem (+0,8 %), trīs istabu dzīvokļiem (+0,8 %) un četru istabu dzīvokļiem (+1,6 %). Kopš šī gada sākuma visvairāk palielinājusies divu istabu dzīvokļu cena (+8,6 %).

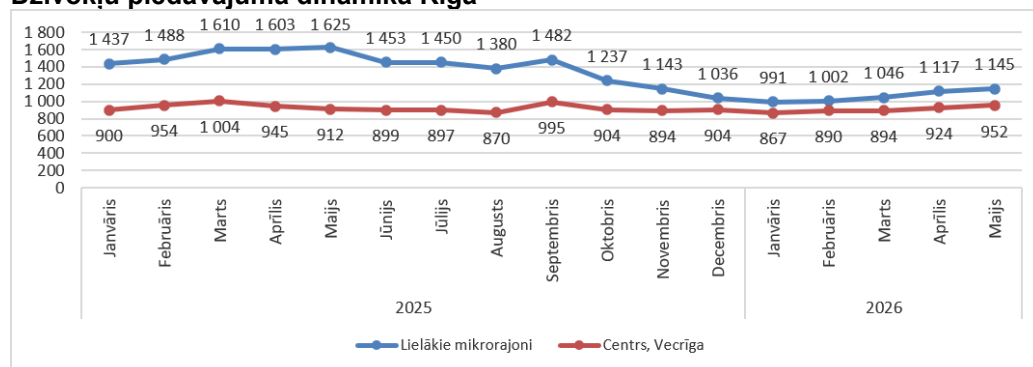
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2025												2026				
	uz 1. janvāri	uz 1. februāri	uz 1. martu	uz 1. aprīli	uz 1. maiju	uz 1. jūniju	uz 1. jūliju	uz 1. augustu	uz 1. septembri	uz 1. oktobri	uz 1. novembri	uz 1. decembri	uz 1. janvāri	uz 1. februāri	uz 1. martu	uz 1. aprīli	uz 1. maiju
1 istabas	920	923	924	925	927	928	933	933	934	935	944	955	958	968	984	1 002	1 027
2 istabu	858	861	863	864	868	870	872	872	874	876	888	897	900	908	928	948	969
3 istabu	819	820	820	823	826	830	831	831	831	832	840	851	854	862	873	891	910
4 istabu	805	805	806	806	811	812	813	813	814	816	825	836	837	850	863	873	883
																	1 034
																	977
																	917
																	897

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, maijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā palielinājies par 4 %. Piedāvājumu skaits "ARCO REAL ESTATE" analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos arī pieaudzis par 3 %. Salīdzinot ar 2025. gada maiju, dzīvokļu piedāvājums kopumā ir mazāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits ir par 18 % mazāks, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums ir mazāks par 30 %.

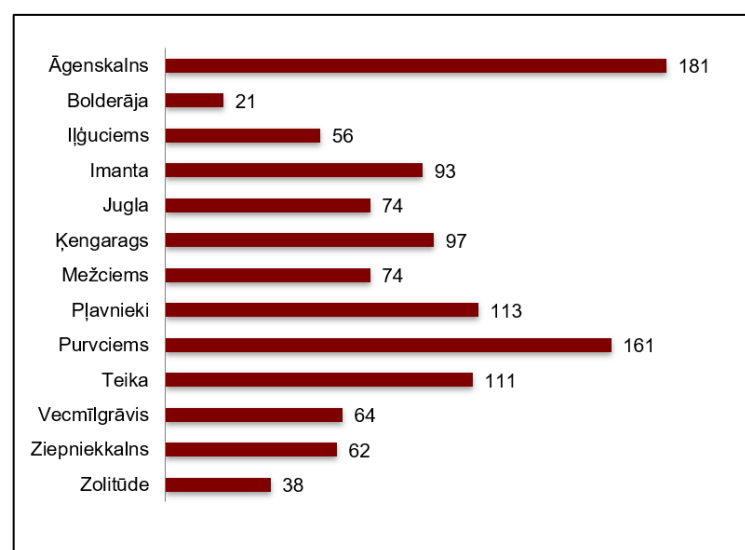
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Apkopojot dzīvokļu piedāvājumu skaitu Rīgas mikrorajonos, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits maijā joprojām bija Āgenskalnā, savukārt vismazākais – Bolderājā.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2026. gada maija beigās

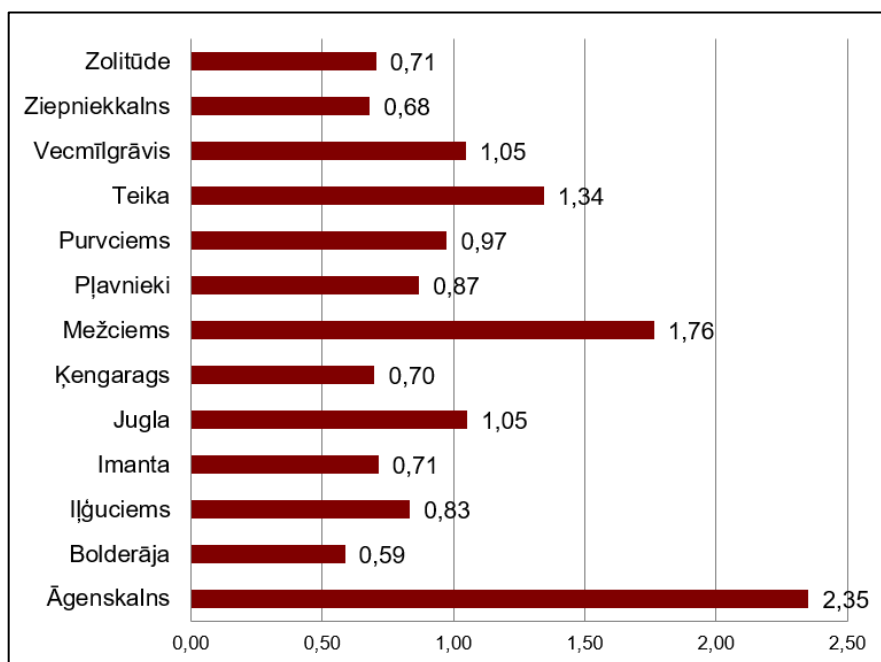


Avots: ARCO REAL ESTATE

Maijā Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits ir gan palielinājies, gan samazinājies. Tomēr kopumā piedāvājuma skaits ir augstāks nekā pagājušajā mēnesī. Visvairāk piedāvājumu skaits maijā palielinājās Mežciemā (+37 %). Dzīvokļu piedāvājumu skaits maijā visvairāk samazinājies Bolderājā (-28%).

Maijā, analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Āgenskalnā. Savukārt Bolderājā piedāvājumu skaits bija proporcionāli vismazākais.

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2026. gada maijā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Maijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās varēja novērot izmaiņas. Visos Rīgas lielākajos mikrorajonos, izņemot Juglu, varēja novērot dzīvokļu vidējās cenas palielinājumu. Lielākais vidējās cenas pieaugums novērots Imantā, kur cenas mēneša laikā pieauga par 1,9 %. Maijā salīdzinoši liels dzīvokļu cenu pieaugums konstatēts Zolitūdē.

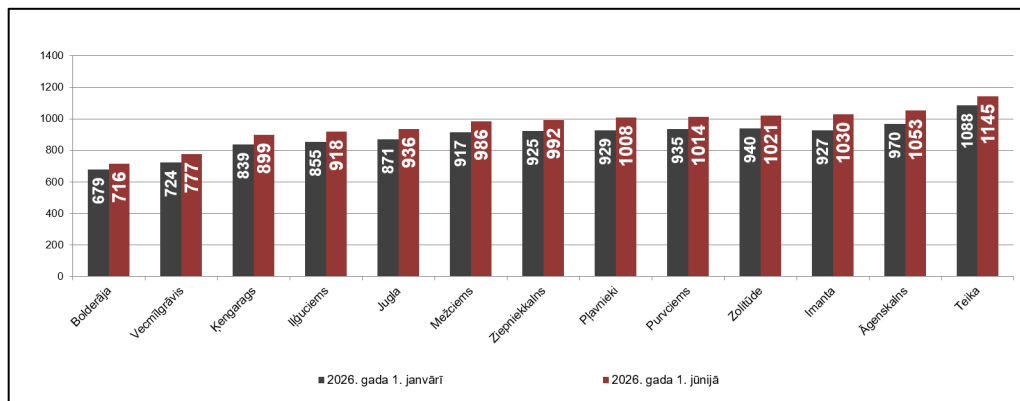
Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1m ² vērtība uz 2026. gada 1. jūniju	Vidējā 1m ² vērtība uz 2026. gada 1. maiju	Izmaiņas %
Jugla	936	936	0,0%
Pļavnieki	1 008	1 000	0,8%
Purvciems	1 014	1 007	0,6%
Mežciems	986	979	0,6%
Teika	1 145	1 141	0,4%
Vecmīlgrāvis	777	769	1,0%
Ķengarags	899	892	0,8%
Bolderāja	716	708	1,2%
Ziepniekkalns	992	982	1,1%
Imanta	1 030	1 011	1,9%
Zolitūde	1 021	1 004	1,6%
Āgenskalns	1 053	1 050	0,3%
Ilģuciems	918	912	0,7%

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2026. gada sākumu, 2026. gada maijā visos Rīgas lielākajos mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas ir augstākas. Augstākā vidējā dzīvokļa kvadrātmetra cena bija Teikā, bet viszemākā joprojām Bolderājā.

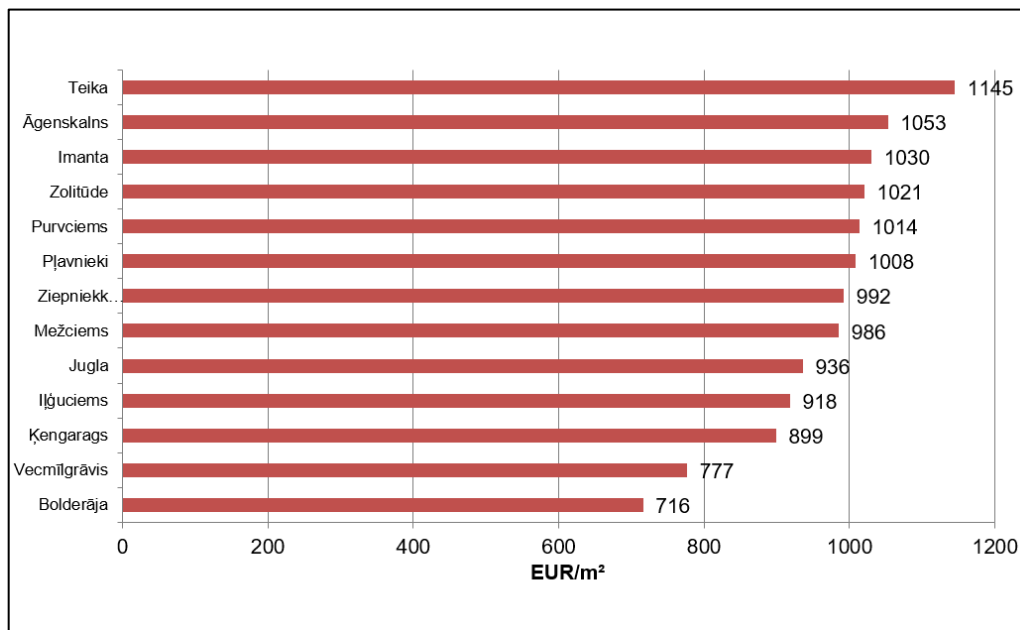
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas maijā saglabājās Teikā, kur kvadrātmetra vidējā cena pieaugusi līdz 1145 EUR/m². Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena maijā bija Bolderājā – 716 EUR/m², kas arī palielinājusies salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2026. gada 1. jūnijā, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Maijā visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 56 000 līdz 60 000 eiro atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 34 000 līdz 47 000 eiro, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 33 000 līdz 49 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

Salīdzināšanai izvēlēti trīs pārdoti vai piedāvājumā esoši līdzīgi nekustamie īpašumi.

1)

[illegible]

[illegible]

Salīdzināmais objekts	Silciema iela 9-2, Rīga	Silciema iela 9 - 67, Rīga (Jugla)		Silciema iela 15 k-5 - 63, Rīga (Jugla)		Murjāņu iela 36 - 71, Rīga (Jugla)	
Darījuma/piedāvājuma laiks		05.2025		12.2025		10.2025	
Informācijas avots		CB	2127542	CB	2244636	CB	2212654
Darījuma cena, EUR/kv.m.		34 000		35 000		32 000	
Dabas faktors	nav	nav		nav		nav	
Īpašumtiesības	uz zemi un apbūvi	uz zemi un apbūvi		uz zemi un apbūvi		uz zemi un apbūvi	
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	46	46,1		45,8		42,6	
t.sk. ārtelpas platība, kv.m.	0	0		0		0	
Dzīvokļa iekštelpu platība (aprēķinu)	46	46,1		45,8		42,6	
Dzīvokļa stāvs/ ēkas stāvi	1/5	2/5		1/5		3/5	
Ēkas tips/sērija	Hruščova (paneļu)	Hruščova (paneļu)		Hruščova (paneļu)		Hruščova (paneļu)	
Energoefektivitātesertif. (klase)	nav	nav		nav		nav	
Autostāvieta	nav	nav		nav		nav	
Noliktavas telpa	nav	nav		nav		nav	
Pārbūve, neatbilstība plānojumam	nav	nav		nav		nav	
Darījuma cenas korekcijas faktori, EUR		%	EUR	%	EUR	%	EUR
Cena, EUR			34 000		35 000		32 000
Īpašuma tiesības		0%	34 000	0%	35 000	0%	32 000
Finansējuma apstākļi		0%	34 000	0%	35 000	0%	32 000
Darījuma apstākļi		0%	34 000	0%	35 000	0%	32 000
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%	34 000	0%	35 000	0%	32 000
Darījuma veikšanas laiks		0%	34 000	0%	35 000	0%	32 000
Koriģētā darījuma cena, EUR		34 000		35 000		32 000	
Vienības cena, EUR/kv.m.		737,53		764,19		751,17	
Objekta atrašanās vietas faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Novietojums, infrastruktūra		0%		0%		0%	
Novietojums kvartālā		0%		0%		0%	
Apkārtnes ietekme		0%		0%		0%	
Dabas faktors (ūdens tuvums)		0%		0%		0%	
Zemes gabala d.d. izmantošanas faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apbūves raksturparametru ietekmes faktors		-3%	-22,13	0%	0,00	-3%	-22,54
Arhitektūra, sērija		0%		0%		0%	
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%		0%		0%	
Energoefektivitātes ietekme		0%		0%		0%	
Dzīvokļa novietojums ēkā		-3%		0%		-3%	
Dzīvokļa plānojums		0%		0%		0%	
Lifta esamība		0%		0%		0%	
Dzīvokļa iekštelpu apdare		0%		0%		0%	
Inženierkomunikācijas, pirts,baseins		0%		0%		0%	
Iebūvētas mēbeles		0%		0%		0%	
Dzīvokļa platības ietekmes faktors, kv.m.		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ārtelpu platības ietekme		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Autostāvietas ietekmes faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Noliktavas telpas faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Teritorijas labiekārtojums		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
ESG risku ietekmes faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apgrūtinājumu faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		-3%	-22,13	0%	0,00	-3%	-22,54
Koriģētā vienības vērtība (uz iekštelpu platību), EUR	736,08	715,40		764,19		728,64	
Objekta tirgus vērtība, EUR	33 860						
Pārbūves legalizācijas izmaksas	0						
Objekta tirgus vērtība ievērtējot legal.izm., EUR	33 860						
Objekta tirgus vērtība, (noapaļojot) EUR		34 000					

„Produkta sagatavošanā izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas Nekustamā īpašuma tirgus dati (Autors: © Valsts zemes dienests)”

4.5. Piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.

Piespiedu pārdošanas gadījumā darbojas sekojoši riski:

Tirgus ekspozīcijas risks - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu. Īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms. Šajā gadījumā – 3 %.

Fiziskā stāvokļa risks - risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli vai patieso ienesīgumu vēl pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežotā laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku summu par tādu pirkumu, kura vērtību viņš skaidri neapzinās.

Būtisks papildus risks veidojas situācijā, kad tiesu izpildītājs vērtētājam nevar nodrošināt iespēju iekļūt vērtējamajā īpašumā. Līdz ar to vērtējums tiek gatavots uz esošo dokumentu un rūpīgas ārējās apskates materiāliem, cenšoties no ārējām pazīmēm izveidot pietiekami argumentētu spriedumu par īpašuma kvalitāti. Šajā gadījumā – 10 %.

Laika nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt. Šajā gadījumā – 5 %.

Finansēšanas faktors - nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu. Šajā gadījumā – 5 %.

Papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā. Šajā gadījumā – 5 %.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina. Šajā gadījumā – 2 %.

Novērtējamā objekta – nekustamā īpašuma ar adresi Silciema iela 9, dz. 2, Rīga, LV-1024 tirgus vērtība ir EUR 34 000, piespiedu pārdošanas vērtība EUR 34 000 – 30 % = EUR 24 000.

5. Slēdziens.

Pēc vērtētāja viedokļa nekustamā īpašuma ar adresi **Silciema iela 9, dz. 2, Rīga, LV-1024**, visvairāk iespējamā **piespiedu pārdošanas vērtība** ar realizācijas laiku līdz 6 mēnešiem novērtēšanas dienā, tas ir 2026. gada 30. jūnijā, ir noteikta:

EUR 24 000 (divdesmit četri tūkstoši eiro).

SIA "Arco Real Estate"
Vērtēšanas nodaļas vadītājs

/ Māris Laukalējs /
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 30

Vērtētāja asistents

/ Oskars Dārziņš/

6. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

- Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citām vajadzībām bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kas varētu mazināt īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Novērtēšanas procesā izmantotie un pieņemtie skaitļi tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem un vērtētājs pieņemto skaitļu lielumus ir noteicis pēc savām vislabākajām iespējām.
- Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.
- Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumu noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās un svārstās. No vērtētāja netiek prasīts noteikt nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus uz kuriem balstīsies nākotnes investīcijas.

Šī novērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā uz 26 lapaspusēm.

Novērtējuma atskaitē ir pievienoti sekojoši dokumenti:

- Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas kompetences sertifikāts Nr. 20, kopija uz 1 lapas,
- Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 30, kopija uz 1 lapas.
- Zemesgrāmatu nodaļuma datorizdruka;
- Izdruka no VZD kadastra reģistra datiem;
- Pieteikums.

7. Neatkarības apliecinājums

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis vērtējums, ir patiesa un pareiza,
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

M. Laukalējs _____

Pielikumi:



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *20*

Izsniegts

ITA "Arco Real Estate"

firma

Reģistrācijas Nr. *40003323328*

Darbība sertificēta no

2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 20. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 19. decembrim
datums



G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 30

Māris Laukatējs

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1997. gada 5. novembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 14798 - 2

Kadastra numurs: 01009176158

Silciema iela 9 - 2, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr. 2. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala. <i>Žurn. Nr. 300000561106, lēmums 22.09.2003., tiesnese Dzintra Zītmane</i>		4593/355088	45.93 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: VALDIS BABĀNS, personas kods		1	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 2.			
1.3. Pamats: 2000. gada 8. novembra pirkuma līgums.			1752.80 LVL
1.4. Īpašuma kadastrālā vērtība: <i>Žurn. Nr. 300000561106, lēmums 22.09.2003., tiesnese Dzintra Zītmane</i>			4204.00 LVL
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi			
1.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez akciju sabiedrība s"LATVIJAS UNIBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003151743 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2003. gada 1. oktobra ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.CN03530/H-1. <i>Žurn. Nr. 300000578880, lēmums 06.10.2003., tiesnese Sandra Krūmiņa</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300008511816)</i>			
2.1. Atzīme Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000578880, 02.10.2003) dzēsta. Pamats: 2026.gada 10.februāra nostiprinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300008511816, lēmums 11.02.2026., tiesnese Ieva Zabarovska</i>			
3.1. Atzīme - bezmantinieku manta.			
3.2. Pamats: 2026.gada 24.aprīļa akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.1424. <i>Žurn. Nr. 300008566542, lēmums 28.04.2026., tiesnese Ineta Škutāne</i>			
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu			Platība, lielums
1.1. Atzīme: dzīvokļa īpašuma kopējā lietošana aprobežota ar inženiertehniskajām komunikācijām. <i>Žurn. Nr. 300000561106, lēmums 22.09.2003., tiesnese Dzintra Zītmane</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008511816)</i>			
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi			Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300000561106, 10.09.2003). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300008511816, lēmums 11.02.2026., tiesnese Ieva Zabarovska</i>			
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats			Summa
1.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Procentu likme: mainīga procentu likme, kas sastāv no pievienotās likmes - 3,2% gadā un 3 mēnešu LVL UNIBOR likmes gadā. Līgumsods: par nolīgto maksājumu vai to daļas kavējumu - 36% gadā no nesamaksātās summas par katru nokavēto dienu. Samaksas termiņš: procentu samaksa - katru mēnesi mēneša 10. datumā, aizdevuma atmaksa - pa daļām saskaņā ar grafiku. Kreditors: Akciju sabiedrība "LATVIJAS UNIBANKA", nodokļu maksātāja kods			3000.00 LVL

Lapa 1 no 2

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
40003151743. Pamats: 2003. gada 1. oktobra kredīta līgums Nr.CN03530, 2003. gada 1. oktobra ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.CN03530/H-1. Žurn. Nr. 300000578880, lēmums 06.10.2003., tiesnese Sandra Krūmiņa Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300008511816)	
IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, žurnāla Nr. 300000578880, 02.10.2003). Pamats: 2026.gada 10.februāra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300008511816, lēmums 11.02.2026., tiesnese Ieva Zabarovska	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Aigars Šmits. Pieprasījums izdarīts 01.07.2026 13:10:53.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informativā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01009176158	-	46 m ²	14798	2	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	18521	11.05.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	37302	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	18521	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	18521	11.05.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	37302	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	18521	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000920074001002	Silciema iela 9 - 2, Rīga, LV-1024
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	30.08.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	15021	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	32789	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	15021	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	46
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	46
Dzīvokļu platība (kv.m.):	46
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	32.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	13.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	13.8	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	19.0	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	5.8	-
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	2.9	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	4.5	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Gāzes apgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
01000920074	Silciema iela 9, Rīga, LV-1024	4593/355088

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000920074001	Silciema iela 9, Rīga, LV-1024	4593/355088	-

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



LATVIJAS REPUBLIKA
Rīgas apgabaltiesas iecirknis Nr. 61
ZVĒRINĀTS TIESU IZPILDĪTĀJS
Inta Kešāne

Brīvības gatve 262-3, Rīga, LV-1006, tālr. 67331439, e-pasts inta.kesane@lzt.lv

Rīgā, 25.06.2026. Nr.07012/061/2026-NOS

Izpildu lietā Nr.00003/061/2026-BL

"ARCO REAL ESTATE"
oskars.darzins@arcoreal.lv

Par lūgumu veikt nekustamā īpašuma novērtējumu

Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.61 zvērinātas tiesu izpildītājas Intas Kešānes lietvedībā reģistrēta lieta Nr.00003/061/2026-BL par bezmantinieku mantu, pamatojoties uz zvērinātas notāres Sandras Jakušenokas 24.04.2026. izdoto aktu par mantojuma lietas izbeigšanu Nr. 1424 mirušā Valda Babāna, personas kods 190347-12760, mantojuma lietā.

Minētajā lietā tiek organizēta **mirušā Valda Babāna, personas kods** piederošā nekustamā īpašuma, kas atrodas **Silciema ielā 9-2, Rīgā, kadastra Nr. 0100 917 6158**, izsole.

Saskaņā ar 02.07.2013. Ministru kabineta noteikumiem Nr. 364 "Noteikumi par zvērināta tiesu izpildītāja rīcību ar bezmantinieku mantu" 22. punktu lūdzu veikt minētā nekustamā īpašuma novērtēšanu, **nosakot tā piespiedu pārdošanas vērtību.**

Novērtējamā nekustamā īpašuma iekštelpu apskati nevaram nodrošināt.
Apmak zdevumiem garantēju.

Rēķinā iekļaujamie rekvizīti:
ZTI Inta Kešāne, PVN maksātāja reģ. Nr. LV28098211425
Brīvības gatve 262-3, Rīga, LV-1006
AS Swedbank, HABALV22
Konta numurs: LV57HABA0551021316196

Pielikumā:

- 1) zemesgrāmatas nodalījuma noraksts;
- 2) akts par mantojuma lietas izbeigšanu.

Zvērināta tiesu izpildītāja

Inta Kešāne

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

Ziņģe, tālr. 67331439